



Vonnisnummer / griffienummer <b>2017/ 13.16</b>
Notitienuummer parket <b>GE66.RW.100900-15</b>
Datum van uitspraak <b>2 mei 2017</b>
Naam beklaagden 

## Rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent strafzaken

### Vonnis

kamer G30d – 1 rechter

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het **openbaar ministerie** tegen:

..., zonder beroep, geboren te ... op ...  
wonende te ... Gent, |

**beklaagd van:**

**A.**

Bij inbreuk op de artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, zoals gewijzigd door het Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, vanaf 11.08.2013

als verhuurster, in het pand gelegen te ...  
kadastraal gekend als ..., eigendom  
van |  
... geboren te ... op ... , wonende te ...

1. een ongeschikte en onbewoonbare woning op de derde verdieping te hebben verhuurd aan

te ... : in de periode van 05.12.2014 tot en met 23.04.2015 (st. 2-5, 18, 32, 51)

2. een ongeschikte woning op het gelijkvloers te hebben verhuurd aan

te ... : op 23.04.2015 (st. 49-50)

3. een ongeschikte woning op de eerste verdieping te hebben verhuurd aan

te ... : op 23.04.2015 (st. 50)

**vermogensvoordeel : art. 42 en 43 bis S.W.B.**

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 2.400 euro zijnde

1. **hetzij** de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
2. **hetzij** goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
3. **hetzij** inkomsten uit belegde voordelen,

waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde ervan dient te ramen ( het equivalent bedrag).

**berekening:**

huuropbrengst woning op de derde verdieping gedurende de periode 05.12.2014 tot en met 23.04.2015 of 5 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 480 euro = 2.400 euro

**PROCEDURE**

1. De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

Bij de behandeling van de zaak en in de processtukken werd gebruik gemaakt van de Nederlandse taal.

De dagvaarding werd overgeschreven op het hypotheekkantoor van Gent op 15 maart 2017. De dagvaarding vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de telastleggingen en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheken.

De beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op de zitting van 4 april 2017.



2. De rechtbank nam kennis van:

- de vordering tot herstel van de gewestelijke wooninspecteur;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door B. Van Vossel, substituut-procureur des Konings;
- het verweer van de beklaagde, bijgestaan door meester Griet Van Durme, advocaat te 9030 Mariakerke, Brugsesteenweg 378;
- het negatief advies van het openbaar ministerie over de door de beklaagde gevraagde opschorting van de uitspraak van veroordeling.

## STRAFRECHTELIJK

### Felten

3. De beklaagde is eigenares en verhuurster van een pand gelegen aan de [redacted] te [redacted] dat was onderverdeeld in 4 woningen die afzonderlijk werden verhuurd.

Na een controle door het Agentschap Wonen op 5 december 2014 werd op 23 januari 2015 aan de burgemeester een advies tot ongeschiktverklaring gegeven.

Op 30 januari 2015 voerde de wooninspecteur een controle uit. Slechts 1 woning kon worden gecontroleerd. De wooninspecteur stelde vast dat die woning niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten. Zij kreeg 76 strafpunten en was ongeschikt.

De huurster [redacted] werd aangetroffen. Zij woonde er al 10 jaar en betaalde 480 euro huur.

Op 23 april 2015 voerde de wooninspecteur een nieuwe controle uit. De 4 woningen konden worden gecontroleerd. De wooninspecteur stelde vast dat geen enkele voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten. Zij kregen respectievelijk 27, 39, 26 en 16 strafpunten en waren allen ongeschikt.



4. Op 19 oktober 2015 verklaarde de beklaagde (in vraag- en antwoordvorm):

*V: Het pand t is dit volledig uw eigendom ?*

*A: Ja*

*V: Het pand is onderverdeeld in 4 woonentiteiten, zijn deze alle vier bewoond/verhuurd?*

*A : Er waren problemen in de appartementen op het eerste en derde verdiep, ik had huurders opzeg gegeven en plotseling was er speling rond de kachelbuizen, plamuur die ontbrak, waren er aftakdozen los uit de muur, er was risico van CO vanwege speling aan kachel buis. Enfin er waren rookmelders verwijderd die er zeker waren. Het jaar voordien was er nog een keuring door Stad Gent op het eerste verdiep en toen was alles in orde, een jaar later is het niet meer in orde.*

*Ik heb moeten wachten tot de bewoners eruit waren om werken te starten, omwille van de opzeg die ik had gegeven. De huurders weigerden mij binnen te laten. De politie kon mij niet helpen omdat het een burgerlijke zaak betrof. Er waren dan wel al enkele werken uitgevoerd, enkele "gevaarlijke" problemen heb ik onmiddellijk kunnen oplossen. Het eerste bezoek van de Stad Gent gebeurde in januari. Het is wel eigenaardig dat de Stad Gent mij pas 3 maanden later verwittigde dat er iets gevaarlijk is in het pand, zo gevaarlijk kon het dan ook niet geweest zijn.*

*Ik heb alles laten in orde brengen volgens de wensen van de Stad Gent. Alle punten van het rapport van de Stad Gent waren in orde maar dan is er nog een andere instantie van de Stad Gent gekomen die bijkomende verfraaiingen heeft gevraagd. Dit betrof barstjes opvullen, her-plamuren in feite van de beschadigde muren en plafonds en nog een paar kleinigheden.*

*V: Ik herhaal mijn vraag of er momenteel appartementen verhuurd zijn ?*

*A: De appartementen waarin er problemen waren, die ongeschikt verklaard waren, zijn niet verhuurd momenteel.*

*V: Ik meen te mogen besluiten dat er momenteel geen appartementen verhuurd zijn gezien alle appartementen ongeschikt verklaard werden, ik verwijs hiervoor naar de vaststellingen door de dienst Inspectie RWO op 23/04/2015, vermeld in hun pv met nummer GE.66.RW.100901/2015.*

*A: Er werd enkel een aanplakking aangebracht aan de gevel met vermelding ongeschiktheid voor de eerste en derde verdieping. Enkel op gelijkvloers is er iemand.*

*V: Hoe is de stand van zaken nu en wat zijn uw intenties ?*

*A: De werken zijn gedaan. Ik wacht nu nog op een keuring van Vincotte voor de elektriciteit. Dit zou in november moeten gebeuren, ik zal dan ook contact opnemen met de diensten Stad Gent om een nieuwe keuring aan te vragen van zodra de keuring door Vincotte is gedaan.*

*V: Dus de opmerkingen geformuleerd door de Inspectie werden allemaal in orde gebracht ?*



A: Ja, dit is allemaal in orde, al enkele maanden en de werken hadden wat vertraging opgelopen om gezondheidsredenen van mezelf.

V: Werden de werken door erkende aannemers uitgevoerd?

A: Ja en ook door mezelf.

V: Heeft u nog opmerkingen ?

A: Ja, ik heb de huurders uitgezet na 9 jaar, dus er is wel degelijk ook sprake van gewone slijtage in het appartement. Na het bekijken van de foto's in uw dossier kan ik u zeggen dat alles in orde gebracht werd.

Bij de laatste keuring van de Stad Gent, in april 2015, was de huurster van de eerste verdieping nog aanwezig. Twee loodgieters hadden alles gecontroleerd, er was geen risico op CO-vergiftiging, geen lekkende afvoeren, geen speling op de kachelbuizen, klinken op de deuren. Toen de keuring effectief doorging s anderendaags, waren er terug klinken van de deuren, was er weer speling rond de kachelbuis en was er een doekje gewikkeld rond de afvoer in de keuken die de inspectie liet denken dat er misschien een lek was. Ze hebben dan wel het doekje verwijderd en hebben gezien dat er geen lek was. De speling rond de kachel buis heb ik direct zelf in aanwezigheid van de inspectie, gecementeerd.

Het werd mij niet gevraagd maar toch laat ik uit eigen beweging een keuring doen door Vincotte.

V: Heeft u facturen en foto's van de werken die door de aannemers werden uitgevoerd ?

A: Ik heb enkel facturen van de aannemers, ik heb zelf geen foto's genomen na de herstelling."

5. Bij een hercontrole op 25 april 2016 stelde de wooninspectie vast dat de woningen ondertussen voldeden aan de normen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

### **Beoordeling**

7. Uit de vaststellingen van de wooninspecteur en het fotodossier blijkt dat de woningen werden verhuurd en bewoond terwijl ze niet voldeden aan de kwaliteitsvereisten.

De telastleggingen zijn bewezen.



## **Straffen**

8. De felten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

9. De felten kunnen krachtens artikel 20 §1 van de Vlaamse Wooncode worden bestraft met een gevangenisstraf van 6 maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of één van deze straffen alleen.

10. Het openbaar ministerie vorderde een geldboete van 500 euro en de de bijzondere verbeurdverklaring van 2.400 euro.

11. De Vlaamse Wooncode beoogt uitvoering te geven aan het fundamenteel recht op menswaardig wonen (artikel 4 Wooncode).

Artikel 23 van de Belgische Grondwet bepaalt dat ieder het recht heeft een menswaardig leven te leiden en dat de wet of het decreet daartoe, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten waarborgt. Die rechten omvatten onder meer het recht op een behoorlijke huisvesting.

De overheid doet belangrijke inspanningen om dit recht te waarborgen o.m. door sociale huisvesting te organiseren, door minimumkwaliteitseisen voor woningen te bepalen en een wooninspectie op te richten... Grote bedragen gemeenschapsgelden worden daartoe geïnvesteerd.

Van diegene die met winstoogmerk huizen verhuurt, mag verwacht worden dat ook hij inspanningen levert en zich minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen houdt. Zo niet wordt het fundamenteel recht op een behoorlijke huisvesting aangetast, komen mogelijk mensenlevens in gevaar en wordt de gezondheid van doorgaans maatschappelijk kwetsbare huurders schade toegebracht.

De beklaagde moet beseffen dat zij bij het verhuren niet alleen de lusten maar ook de lasten moeten dragen en haar verantwoordelijkheid moet nemen.

Om die redenen gaat de rechtbank niet in op de vraag tot opschorting van de uitspraak van veroordeling.

Bij het bepalen van de geldboete houdt de rechtbank rekening met het financiële motief dat aan de misdrijven ten grondslag ligt.

Een geldboete moet ook van die aard zijn dat zij ontmoedigt nog langer de wet te overtreden of aanzet tot een afweging van pakkans en economisch voordeel.

Bovendien moet rekening worden gehouden met de maatschappelijke kost die door de beklaagde veroorzaakt wordt in de vorm van de noodzakelijke inzet van mensen en middelen voor de handhaving. De inzet van inspectiediensten, politie en justitie betekent voor de gemeenschap een grote kost.

De beklaagde heeft een gunstig strafrechtelijk verleden.

De rechtbank houdt rekening met het feit dat de beklaagde de herstellvordering spontaan heeft uitgevoerd.

De hierna bepaalde (minimum)geldboete komt tegemoet aan het beoogde preventieve en repressieve doel.

#### *Verbeurdverklaring vermogensvoordeel*

**12.** Het openbaar ministerie vordert eveneens de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel en begroot dit op 2.400 euro.

Dit bedrag werd door het openbaar ministerie begroot op basis van de maandelijkse huurprijs van de woningen.

Overeenkomstig artikel 42, 3° Strafwetboek kunnen de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, worden verbeurdverklaard.

De huurgelden zijn vermogensvoordelen die de beklaagde rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf verkreeg.

Het kan principieel niet aanvaard worden dat veroordeelden in het bezit gelaten worden van de voordelen of winsten die zij uit een misdrijf haalden. Misdrijven plegen mag immers niet lonend zijn. Dit zou een verkeerd signaal zijn ten aanzien van burgers en bedrijven die wel de wet naleven, correct handelen en daartoe inspanningen en investeringen doen. Het zou dus ook de geloofwaardigheid van, en het vertrouwen in de overheid ondermijnen.



De verbeurdverklaring van 2.400 euro dringt zich op.

### **WOONHERSTEL**

13. De wooninspecteur vorderde op 16 maart 2015 het herstel.

Op 25 april 2016 stelde de wooninspecteur vast dat de beklaagde de nodige herstelwerken had uitgevoerd en dat de woningen voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten.

De herstellvordering is zonder voorwerp.

### **KOSTEN EN BIJDRAGEN**

14. De beklaagde moet worden veroordeeld tot de gerechtskosten zoals hierna begroot.

15. De beklaagde moet een wettelijk verplichte bijdrage betalen voor de financiering van het "Bijzonder Fonds tot Hulp van de Slachtoffers van Opzettelijke Gewelddaden en aan de Occasionele Redders" (artikel 29, tweede lid van de Wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale bepalingen). Deze bijdrage bedraagt 200 euro (met opdecimen). Deze bijdrage heeft een eigen aard en is geen straf.

16. De beklaagde moet ook een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken betalen (artikel 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken). Deze vergoeding bedraagt 51,20 euro.

## BURGERRECHTELIJK

17. Ingevolge artikel 4 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering (VTSv) moet de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aanhouden.

Om deze redenen, en gelet op de volgende artikelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 41 Wet van 15 juni 1935;  
art. 1, 2, 3, 7, 38, 40, 41, 42, 43bis, 65, 100 Strafwetboek;  
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

de rechtbank, recht doende **op tegenspraak**,

## STRAFRECHTELIJK

Veroordeelt

| voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde telastleggingen A.1, A.2 en A.3 samen tot een **geldboete van 500 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 3.000 euro of een vervangende gevangenisstraf van 1 maand en 15 dagen.

Beveelt de **bijzondere verbeurdverklaring van 2.400 euro**.

## WOONHERSTEL

Verklaart de herstellvordering van de gewestelijk wooninspecteur zonder voorwerp.



## KOSTEN en BIJDRAGEN

Veroordeelt

tot betaling van een **bijdrage** aan het Bijzonder Fonds tot Hulp aan de Slachtoffers van Opzettelijke Gewelddaden en aan de Occasionele Redders van 25 euro, vermeerderd met 70 opdecimen tot 200 euro.

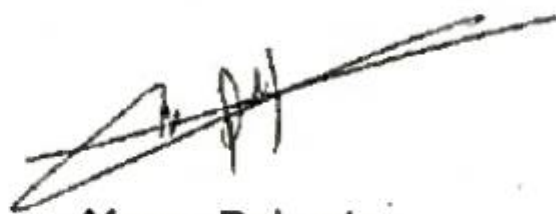
Veroordeelt haar tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 51,20 euro.

Veroordeelt haar tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, begroot op 286,24 euro.

## BURGERRECHTELIJK

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis werd uitgesproken in openbare terechtzitting van de dertigste kamer van de correctionele rechtbank Oost-Vlaanderen, afdeling Gent op **2 mei 2017**, bestaande uit Jan Van den Berghe, rechter en Margo Delporte, griffier, in aanwezigheid van Jasmien Ostyn, substituut-procureur des Konings.



Margo Delporte



Jan Van den Berghe